

La dimensió socioeconòmica del problema de l'habitatge



Polítiques sòl i habitatge: la dimensió territorial, social i econòmica dels reptes de futur

http://forum.scot.cat/

FÒRUM 2.012 CATALUNYA 21
TERRITORI I URBANISME. ESTAT I ALTERNATIVES

Què és el Fòrum

En la situació actual per la que travessa Catalunya i Europa, podem dir que la Societat Catalana d'Ordenació del Territori (SCOT), l'Institut d'Estudis Catalans, ofereix una plataforma de pensament, diàleg, debat i recerca al voltant de l'urbanisme i l'ordenació de territori seguint l'esperit constituït de la pròpia SCOT, amb la herència de Primer Congrés de Cultura Catalana (1970-1971), i Congrés de seu Àmbit VIII sobre l'Ordenació de Territori i Urbanisme.

Per això proposem fer Congrés el 2014, centrat amb un procés col·lectiu denominat Fòrum 2012 Catalunya 21 i Territori i Urbanisme: debat i alternatives. Aquest Fòrum s'iniciem amb un procés de treball col·lectiu, coordinat des de la SCOT, que proposa reflexions i aportacions alternatives al votant de l'ordenació de territori i urbanisme. Aquest procés es durà a terme per part de les estructures professionals i/o acadèmiques de la SCOT, amb altres associacions, agrupacions i col·lectius, i estarà obert a la societat civil, necessària per això en un marc de participació 2.0 i en altres canals d'interacció social més tradicionals. Inicialment el Fòrum amb l'esperit organitzat de la SCOT, de promoure més els debats col·lectius d'alternatives que als debats de grup. Així doncs, el punt de partida serà amb certes limitacions en les temàtiques inicials, de recomanacions, de propostes i de consideracions, així com de debat per les camins a seguir i a favor de país en matèria d'ordenació territorial i urbanisme.

Aquest procés durà dos anys de recollida, des de 2012 al 2014, i es culminarà amb una concentració conjunta dels participants. Els temes a tractar es construirà a partir d'un esquema inicial de zones línies de debat que proposa la SCOT i de les aportacions de tots, en el pla de seu, l'entorn.

També s'orientarà a les institucions públiques, col·legis professionals, universitats i centres de recerca així com fundacions i entitats implicades en els temes urbanitat i territorials que aporta el Fòrum (línia temàtiques, demandes i/o problemàtiques a abordar).

Per tal de promoure una comuna denominació entre les diferents àrees de treball, la SCOT, preu convenir abordar les relacions compendides a partir de dos elements propis de la nostra disciplina: la transversalitat i la inter-escalant.

Per tant, doncs, de dos elements fonamentals de l'urbanisme i l'ordenació de territori, així com una disciplina integradora de sabers científics i tècnics: d'una banda la integració que el territori ofereix a les dimensions socials, ambiental i econòmica i de l'altra, la capacitat d'expressar fenòmens i fòrmules procedides d'ordenació a diferents escales i en àmbits territorials de jerarquia variada. Aquesta dues qüestions, la integració de les polítiques i els fenòmens "socials" i la capacitat de saber com adequar-les a la escala dels fenòmens i en la formulació de propostes seran punts claus ineludables en els debats i discussions que tindran lloc en el desenvolupament d'aquest Fòrum.

Us podeu posar en contacte amb la secretaria tècnica de Fòrum a forum@scot.cat

Descarregueu el document de presentació de Fòrum i els debats

Notícies

El debat sobre l'aeroport de Reus aposta per la governança
19/02/2012

El debat que ha tingut lloc en el debat sobre la potencialitat de l'Àrea de l'aeroport de Reus com a espai vertebrador de territori han conllevat la necessitat de complementat els instruments de planejament amb mecanismes de governança, cooperació i cerca de consens entre els municipis, les administracions públiques i el sector privat. El debat s'ha seguit a treballar amb el hashtag [Reus2012](https://twitter.com/Reus2012). Properament s'ajuntaran tots la documentació generada. Podeu seguir l'evolució de debat en aquest enllaç.

Acte sobre l'aeroport de Reus
17/02/2012

En el marc del Fòrum Territori i Urbanisme, la Societat Catalana d'Ordenació de Territori organitza un debat sobre la potencialitat de l'Àrea de l'aeroport de Reus com a espai vertebrador de territori i generador d'activitat econòmica. L'acte tindrà lloc el dimarts 17 de febrer a les 18:00 h a Sala Cúpula del Museu d'Art de Catalunya (parterre de Carrer 47, Barcelona).

Reunió amb els col·legis i associacions professionals
09/02/2012

El dimarts 4 de setembre va tenir lloc una reunió de la Societat Catalana d'Ordenació de Territori amb diversos representants de col·legis i associacions professionals vinculats a la gestió de territori i urbanisme del sector de el Fòrum Territori i Urbanisme, Social i Alternatives.

A punt els eixos temàtics dels grups de diàleg del Fòrum
07/02/2012

Se 12 grups de diàleg amb els que s'estructura el Fòrum 2012 Catalunya 21 i Territori i Urbanisme, Social i Alternatives a

Diàlegs

1. El factor territorial en la millora de l'eficiència administrativa.
2. Bases per a un nou contracte territorial i urbà.
3. L'escenari ambiental.
4. Mobilitat, formes d'organització i gestió dels transports públics.
5. Nous discursos urbans i territorials emergents.
6. Ètica en l'urbanisme i l'ordenació del territori.
7. Responsabilitat i lleialtat de l'administració pública.
8. Formes urbà: reptes, processos i tendències del desenvolupament de la ciutat.
9. Ruralitat i urbanitat: nous reptes pel territori català al segle XXI.
10. Activitats: noves demandes, noves ofertes, noves regulacions.
11. **Polítiques de sòl i habitatge: la dimensió territorial, social i econòmica dels reptes de futur.**
12. Paisatge, urbanisme i desenvolupament territorial en temps de crisi: reptes i oportunitats.

Xarxes socials

#territori
Informació en xarxa

#territori
Cursada by Territori

Madre contra quedaria hura de BCN 2022 - Nobiscum
En el primer mes de la promoció informativa que el projecte de la Juega 10 Impacte de l'Urbanisme de Barcelona 2012 suportarà para el

Trobats a Facebook
Territori Scot
#tagtag

A 1.210 persones els agrada Territori Scot

1.210 persones els agrada Territori Scot

1.210 persones els agrada Territori Scot

1.210 persones els agrada Territori Scot

POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.

Moderació: David Mongil **Relatoria:** Montserrat Mercadé, Joan Badia i Elisabeth Sau

JUSTIFICACIÓ

Canvi context polítiques habitatge: **el foment i garantia del dret a l'habitatge adquireix una nova dimensió** per la crisi econòmica i financera (tant pública com privada), agudització de la pobresa i pèrdua generalitzada de poder adquisitiu per part de la població, i l'enfonsament del sector immobiliari.

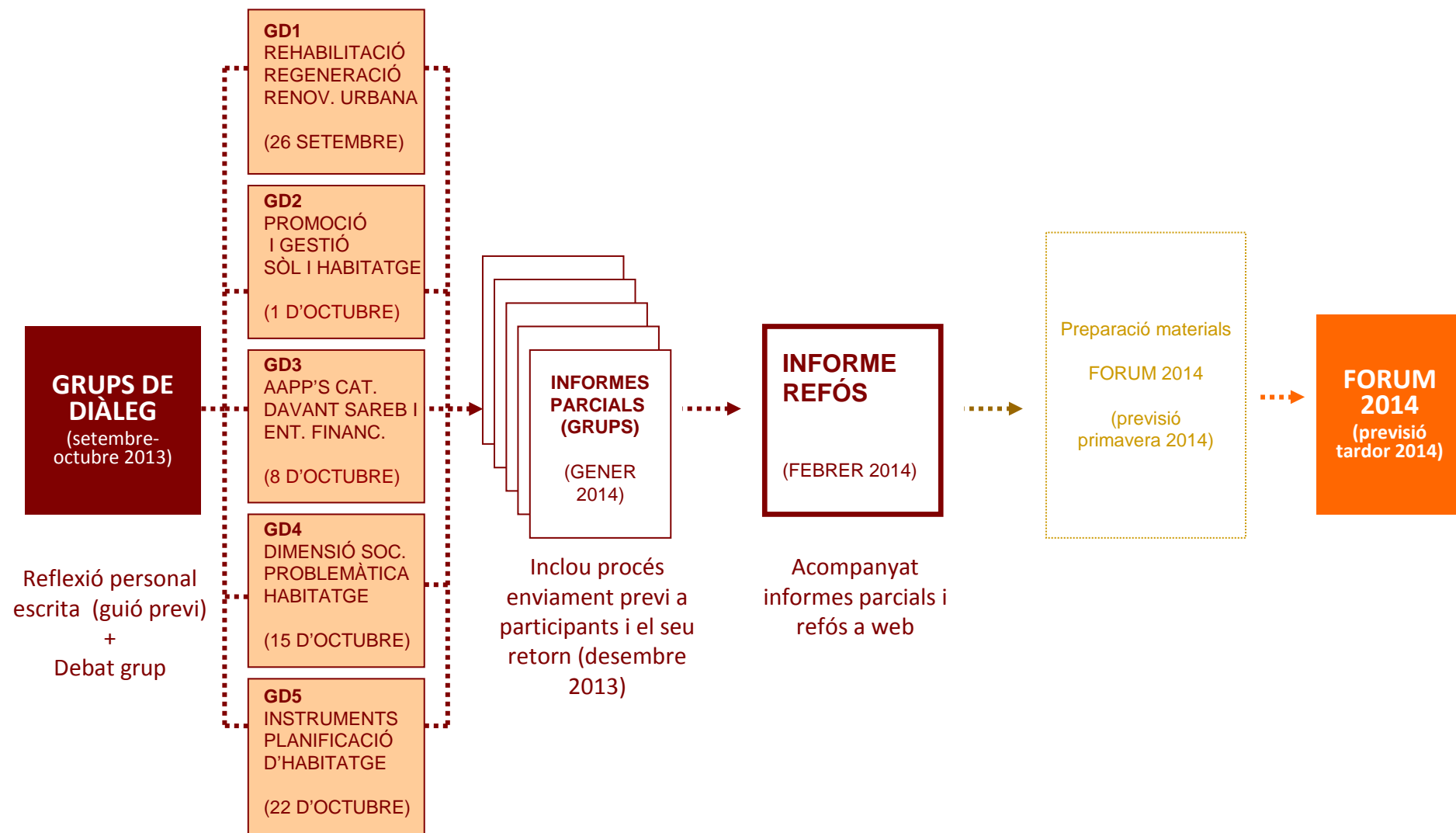
Davant d'aquesta situació, **necessari treballar en la reformulació de les línies d'actuació que han d'articular les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys i el paper que en les mateixes han de jugar l'ordenació del Territori i l'urbanisme.**



OBJECTIUS

- Identificar necessitats, dificultats i reptes de futur de les polítiques de sòl i habitatge pels propers anys.
- Definir línies d'actuació per a les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys.
- Facilitar la identificació de les funcions i el rol que l'ordenació del territori i l'urbanisme (i els seus professionals) poden i han de jugar en la definició, gestió i execució de les polítiques de sòl i habitatge dels propers anys.
- Reforçar les xarxes de treball i coneixement entre els professionals de l'ordenació del territori i l'urbanisme relacionats amb l'habitatge, i d'aquests amb la resta de professionals especialitzats en la matèria.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
PROCÉS DE TREBALL



DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
DIMENSIÓ SOCIAL DEL PROBLEMA DE L'HABITATGE: COMPOSICIÓ DEL GRUP DE TREBALL

Participants (10):

Iolanda Aguilar Generalitat de Catalunya (aportació escrita + taula debat)
Maria Bonet, GMG Plans i Projectes (aportació escrita + taula debat)
Diego Carrillo, Celobert coop. (aportació escrita + taula debat)
Anna Garcia, Diputació de Barcelona (aportació escrita + taula debat)
Eva Jou, Ajuntament de Barcelona (aportació escrita)
Roser Plandiura, Diputació Barcelona (aportació escrita + taula debat)
Sarai Samper, D-CAS (aportació escrita + taula debat)
Albert Terrones, Diputació Barcelona (aportació escrita + taula debat)
Carme Trilla, Marta Pluja, i Teresa Bermúdez, Càritas (aportació escrita)
Jordi Xirgo, Ajuntament Girona (aportació escrita)

Persones convidades que van declinar la participació (3):

Ada Colau / Vanesa Valiño, Observatori DESC
Juli Ponce, Universitat de Barcelona
Lourdes Viejo, OLH Manresa

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
DIMENSIÓ SOCIAL DEL PROBLEMA DE L'HABITATGE: INTRODUCCIÓ A LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

Enfocament del resum d'aportacions:

- El resum té com a objectiu fer una síntesi, assimilació i interpretació del conjunt de aportacions escrites rebudes en diversos formats, així com de la taula de diàleg celebrada el 15 d'octubre de 2013.
- En aquest sentit, es mostren les conclusions de forma molt simplificada i des d'un prisma integrador i obert que tracta de recollir de forma segurament massa resumida l'àmplia diversitat de visions reflectides sobre les qüestions tractades.
- En cap cas es concreten les aportacions realitzades per cada persona. En conseqüència, tampoc cal entendre el resum com l'opinió consensuada de tots els participants del grup, sinó com les conclusions que el grup dinamitzador extrau de les reflexions escrites i expressades.
- Al respecte, el resum està obert a que els participants recomanin o demanin revisar, polir, afegir o treure de totes aquelles reflexions o aportacions que consideren que no es reflecteixen oportunament.

Estructura del resum d'aportacions:

1. El punt de partida: sobre la política d'habitatge.
2. Sobre les problemàtiques socioeconòmiques lligades a l'habitatge.
3. Sobre el rol dels diferents agents públics i privats implicats
4. Sobre les propostes per gestionar la problemàtica social relacionada amb l'habitatge.
6. Sobre el paper de l'ordenació del territori i l'urbanisme per al foment de la rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA DIMENSIÓ SOCIAL DEL PROBLEMA DE L'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

● 1. Punt de partida: sobre la política d'habitatge.

- En primer lloc, algunes de les aportacions apunten que el posicionament ideològic i polític fonamenta qualsevol posicionament teòric o propositiu en relació amb qualsevol acció pública, entre les quals les relacionades amb l'habitatge. És a dir, no hi ha opinions ni plantejaments neutres.
- En aquest sentit, la immensa majoria de les aportacions reafirmen "l'habitatge" com pilar fonamental de l'estat del benestar juntament amb l'educació i la sanitat, si bé s'assumeix que a la pràctica no ha tingut un tractament similar (fins i tot s'apunta que aquest discurs no es generalitza o assumeix per la majoria de la població ni dels grups polítics). En conseqüència, no s'ha construït una acció pública decidida ni s'ha fet acompanyar d'uns recursos prou significatius com els que han acompanyat els altres dos pilars socials esmentats.
- D'aquesta manera, s'expressa la necessitat d'articular l'acció pública en matèria d'habitatge a partir del concepte i la regulació del "Dret a l'Habitatge", molt recent al nostre país i actualment en crisi, ja que l'actual context socioeconòmic està contribuint a desarticular-lo quan la seva articulació era incipient. Malgrat tot, s'apunta que i fins i tot en relació en l'època que no hi havia crisi però sí escalada de preus, a Catalunya, el dret a l'habitatge s'havia anat reduint a determinats aspectes, sobretot al problema d'accés al bé.
- Igualment, es considera que la política d'habitatge a Catalunya relacionada amb la garantia del "dret a l'habitatge" s'articula en mesures legals en ocasions poc ambicioses i en uns recursos públics destinats a dites polítiques molt baixos, cada vegada menors i clarament, insuficients en relació la magnitud i abast de la problemàtica, i entesos en clau de política social-assistencial per atendre als col·lectius amb majors dificultats.
- Finalment, s'indica també que mai s'ha fet una avaluació de quin pot haver estat l'impacte real de les polítiques d'habitatge dutes a terme fins al moment i que cal reforçar i garantir l'avaluació i seguiment dels resultats de les iniciatives públiques.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA DIMENSIÓ SOCIAL DEL PROBLEMA DE L'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

● 2. Sobre les problemàtiques socioeconòmiques lligades a l'habitatge:

- Totes les aportacions destaquen (bona part d'elles ho argumenten amb dades diverses) l'augment i diversificació social i econòmica del nombre de persones i llars afectades per problemàtiques relacionades amb l'habitatge, i en molts casos, de l'agreujament d'aquestes problemàtiques.
- En aquest sentit, s'apunta un canvi important en el "focus" de la problemàtica socioeconòmica lligada a l'habitatge, pel qual estem passant:
 - Del problema de l'accés (molt lligat als joves) al problema del risc de pèrdua de l'habitatge, que pot afectar a tots els estrats socials.
 - Dels joves com col·lectiu prioritari a les famílies amb ingressos molt baixos.
 - Del problema de la sobreocupació i de l'assetjament al problema del desnonament.
 - De l'habitatge desocupat i atomitzat en petits propietaris a les promocions acabades o a mig acabar desocupades.
 - Del protagonisme dels promotors privats i els APIs al de les entitats bancàries, agents de nova creació (SAREB) i fons d'inversió "voltors".
 - Del discurs del foment de la propietat al discurs del foment lloguer o la cultura de l'ús, no tant perquè es consideri que hagi de produir-se un canvi de model, com perquè les altes taxes d'atur (especialment greu entre els joves), les restriccions de finançament, i la inversió flux migratori generen dubtes de que hagi una demanda solvent per adquirir habitatges.
- Algunes aportacions assenyalen que existeixen a més altres problemàtiques que han "desaparegut" de l'agenda pública, però que continuen sent importants, com l'agreujament problemàtica d'habitatge en cas de persones immigrades o la manca de habitatge a preu assequible.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA DIMENSIÓ SOCIAL DEL PROBLEMA DE L'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

- 3. Sobre el rol dels diferents agents públics i privats implicats.
- Bona part de les aportacions consideren que la crisi ha suposat l'entesa obligada entre les àrees de serveis personals, les de territori-habitatge i ocasionalment les de promoció econòmica. Malgrat tot, s'apunta com necessària encara una major coordinació.
- Igualment, alguns participants destaquen que el fet de que les administracions públiques disposin de molts menys recursos econòmics (i que puguin mobilitzar molts menys recursos privats i particulars) ha fet que hagin canviat les prioritats, i que les actuacions ja no es dirigeixin tant a la promoció de nou habitatge social (en les quals jugaven un paper bàsic les empreses públiques) com a la reorientació de les estructures tècniques municipals (tant de les empreses municipals com de les oficines locals d'habitatge) cap a la gestió dels actius existents, la concertació entre agents, i l'establiment de formes de governança basades en la col·laboració i cooperació.
- Per últim, algun participant també apunta que fa l'efecte que des dels organismes governamentals s'estigui relegant part del compromís i l'acció política a les entitats i serveis socials. En aquest sentit, la majoria de participants en apunten que l'externalització dels serveis relacionats amb l'habitatge es positiva quan sigui clar que la gestió privada o d'agents del tercer sector es més eficient i gestiona millor que l'administració pública, o quan desenvolupi iniciatives complementàries a les prestades per les administracions públiques.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA DIMENSIÓ SOCIAL DEL PROBLEMA DE L'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

- 4. Sobre les propostes per gestionar la problemàtica social relacionada amb l'habitatge.

- 4.1 Necessitat de conèixer més acuradament les necessitats i demandes per a poder dissenyar polítiques eficients:

- Es destaca que la manca de dades dificulta l'encert en el disseny de les polítiques públiques, situació que s'agreuja perquè les problemàtiques que es detecten són noves, perquè no s'han madurat els primer esbossos de sistematitzar informació, i perquè la majoria de les dades que s'utilitzen per analitzar habitatge no tenen per objecte les polítiques d'habitatge, sino que son registres administratius amb altra finalitat principal. Per tant es considera fonamental ampliar i millorar la qualitat de la informació existent. Algunes de les qüestions en las que que cal realitzar un major esforç per obtenir i generar informació de qualitat son:
 - La identificació i caracterització de la població en risc o situació d'exclusió social - residencial a partir de la posada en valor de la informació i l'estadística que es pot extreure dels serveis socials (informació que fins la data havia estat poc explotada) en relació amb les necessitats d'habitatge social (i la seva necessària relació amb la que prové dels serveis d'habitatge). En aquest sentit, alguna aportació considera que És important poder diferenciar entre exclusió efectiva (sense habitatge propi, sense sostre), risc d'exclusió lleu i risc d'exclusió greu (reducció d'ingressos, sense ingressos, violència domèstica, etc), així com en la detecció del volum d'exclusió invisible (la que no arriba als serveis socials) a partir de la creació d'una xarxa d'agents de detecció o derivació.
 - La definició i sistematització d'uns indicadors més fiables sobre l'abast de les execucions hipotecàries i dels desnonaments ja que actualment s'ha de treballar amb aproximacions i percentatges. En aquest sentit, s'apunta que si es tracten les dades amb un mínim nivell de detall, es pot arribar a conclusions contràries a les que la societat percep, com que és més important quant a volum el nombre de desnonaments per impagament de lloguer que per impagament d'hipoteques.
 - El coneixement real sobre quin és el parc d'habitatge buit.
 - El coneixement i control de pràctiques abusives realitzades per les empreses d'intermediació immobiliària i entitats financeres patides per col·lectius especialment vulnerables, bàsicament immigrants.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA DIMENSIÓ SOCIAL DEL PROBLEMA DE L'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

- **4.2 Incrementar els ajuts dirigits a les famílies amb ingressos molt baixos o amb problemàtiques més greus.**
- Tots els participants consideren imprescindible mantenir i augmentar de forma significativa els ajuts a les famílies amb problemes per pagar el lloguer. Pel que fa als criteris que han de fonamentar aquests ajuts s'apunta que un context com l'actual de disminució dels ajuts, aquests s'han de dirigir a qui més ho necessita, i per tant:
 - S'han de discriminar en funció del nivell d'ingressos de la llar i dirigir a compensar la diferència entre el preu just (màxim 30% ingressos de la llar, però disminuint-lo al 20% o al 10% a mesura que baixa el salari mínim.) i la quota de la hipoteca o de lloguer real.
 - S'han de dirigir també especialment a les situacions d'especial urgència per fer front a rebuts de lloguer o quotes d'amortització d'hipoteques.
 - De forma complementària, alguns participants consideren necessari reservar una part dels pisos d'HPO de iniciativa pública a famílies que no poden accedir a un lloguer protegit sense el suport d'aquests ajuts al pagament del lloguer (aquests pisos no s'adjudicarien per sorteig, sinó segons la puntuació obtinguda a partir d'uns barems definits pels serveis socials).
- Igualment, es realitzen aportacions en relació als agents que s'han d'encarregar de l'adjudicació i la gestió dels ajuts. En aquest sentit:
 - Es considera fonamental la progressiva inclusió dels serveis socials en les decisions sobre els beneficiaris i el dimensionament del volum dels ajuts a concedir, ja que coneixen en profunditat la situació de bona part dels afectats que formen el grup d'exclusió social.
 - Es va debatre sobre la possibilitat de que els ajuts els rebessin els promotors o gestors per evitar inflació en el preu de l'habitatge de lloguer. Tanmateix, s'arriba a la conclusió de que aquesta inflació ha estat més teòrica que real i que sobretot ha tingut a veure amb la Renda Bàsica d'Emancipació, que ja no existeix.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA DIMENSIÓ SOCIAL DEL PROBLEMA DE L'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

- **4.3 Augmentar i millorar la gestió del parc públic de lloguer social.**
- La gran majoria dels participants apunten la necessitat d'augmentar i millorar la gestió del parc públic de lloguer social. A l'efecte, s'apunta que cal:
 - Ajustar els costos de la promoció i **Del** manteniment del parc públic, estudiar noves formes d'allotjament i invertir en rehabilitació per mantenir la qualitat, per tal d'afavorir la baixada **Dels** preus dels habitatges de lloguer de titularitat pública.
 - Millorar la gestió del parc públic català organitzant i planificant les necessitats realment existents, implicant a les famílies en la seva gestió, reforçant el coneixement i confiança entre l'administració i els residents, **garantint** l'ocupació del parc, reduint els nivells de morositat, garantint la rotació dels inquilins de manera que es puguin absorbir nous casos d'exclusió.
 - Fomentar la cessió (ni que sigui temporal) d'habitatges a la administració per part de la SAREB o de les entitats financeres (convertir el Fons Social d'Habitatges en "Parc d'Habitatges Socials"), tot i que se s'és conscient que entre les seves funcions no està contemplada la destinació social dels habitatges i que una part significativa de l'estoc d'habitatges buits es localitza en llocs de baixa demanda.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA DIMENSIÓ SOCIAL DEL PROBLEMA DE L'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

- **4.4 Reforçar i reorientar mesures de mediació per a lloguer social del parc vacant privat i altres formes de tinença:**

- La major part d'aportacions consideren que les borses socials d'habitatge s'han configurat com una de les mesures de major èxit dels darrers anys.

En qualsevol cas, es considera important reorientar en la mesura en que sigui possible els preus del seus habitatges per tal de garantir que siguin de lloguer assequible, si bé cal tenir en consideració que no estan ni han d'estar dirigides als col·lectius amb menys recursos i no sobredimensionar la seva bondat (en aquest sentit, s'apunta que en línies generals ha baixat el nombre de contractes signats per problemes d'impagament, i que si bé abans les borses de lloguer social tenien el valor afegit de l'assegurança en cas d'impagament, amb la implantació de l'avalloguer aquest avantatge és menys important).

Alguna aportació també apunta la possibilitat i oportunitat de lligar o prioritzar els ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges privats si s'inclouen en borses de lloguer social.

- Igualment, s'assenyala la necessitat de fomentar i reforçar altres mesures de foment de lloguer social o de noves formes de tinença: propietat compartida, propietat temporal, lloguer cooperatiu i de la masoveria urbana (tant en format cessió com en format venda a molt baix cost), cessió temporal d'habitatge privats a l'administració per al seu ús social a canvi de la seva rehabilitació pública, etc.
- Finalment, alguna aportació apunta la necessitat d'incentivar la sortida de l'habitatge buit a partir de l'increment dels impostos i taxes municipals als habitatges no ocupats.

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA DIMENSIÓ SOCIAL DEL PROBLEMA DE L'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

- **4.5 Gestió integral de les problemàtiques relacionades amb la pèrdua de l'habitatge.**
- La major part de les aportacions apunten com a prioritat el desenvolupament i reforç de línies d'acció preventives i de mesures **pal·liatives** dirigides a evitar la pèrdua o degradació de l'habitatge, amb l'assessorament legal com element de base.
- En aquest sentit, com a possibles propostes per a la gestió de les persones ja afectades per procediments d'execució hipotecària, s'apunta la possibilitat de:
 - Suspendre el procediment (i no únicament els llançaments).
 - Garantir l'exempció al deutor de deutes sobrevinguts a l'execució hipotecària.
 - Ampliar els supòsits de la proposta de la ILP de dació en pagament modificant el Codi de Bones Pràctiques: concessió a qui acrediti insolvència sobrevinguda, amb quota pagada superior al 40% dels ingressos enlloc del 50% establert, o augmentant el preu màxim pel que es va comprar l'habitatge.
 - Millorar les línies de gestió en el moment de pèrdua de l'habitatge: cerca de solucions de reallotjament o de reparació.
- Igualment, s'apunta la necessitat d'establir mesures correctores estructurals de regulació del sobreendeutament i de reestructuració del deute (en aquest sentit s'apunta la voluntat/T manifesta del Govern de crear una comissió coordinada pel Departament de Justícia).
- Finalment, es considera necessari preveure mecanismes de coordinació i cooperació entre les diferents xarxes de mediació existent (Ofideute, SIDH, Càritas, PAH) per tal d'establir les estratègies de mediació més eficaces davant de les problemàtiques de pagament d'hipoteca quan es produeixin situacions de desigualtat entre les parts).

DIÀLEG 11. POLÍTIQUES DE SÒL I HABITATGE: LA DIMENSIÓ TERRITORIAL, SOCIAL I ECONÒMICA DELS REPTES DE FUTUR.
LA DIMENSIÓ SOCIAL DEL PROBLEMA DE L'HABITATGE: RESUM DE LES APORTACIONS DEL GRUP DE TREBALL

• 5. El paper de l'ordenació del territori i l'urbanisme per a mitigar la problemàtica social relacionada amb l'habitatge.

- La majoria de les aportacions es mostren d'acord amb la necessitat de reforçar la consideració de l'urbanisme com una funció pública d'interès general a la que cal dotar de pressupostos i nivells d'inversió suficients, per tal que la materialització del previst al planejament sigui menys dependent dels interessos i beneficis particulars o de l'existència d'altres recursos econòmics de les administracions supralocals (en especial els fons de inversió en obres i infraestructures).
- De la mateixa manera, es considera que caldria prioritzar de manera definitiva, en la mesura en que sigui possible, la intervenció en la ciutat construïda, mantenint unes mínimes previsions i obligacions d'habitatge social, evitant la segregació espacial i contribuint a la pluralitat socioeconòmica dels barris.
- Pel que fa a les necessitats i problemàtiques socials relacionades amb l'habitatge, bona part de les aportacions assenyalen que la memòria social (millorada, i dirigida més a la detecció de les necessitats existents que a l'estimació d'una demanda irreal) hauria de ser l'element inicial i imprescindible de qualsevol proposta i/o política urbanística. En aquest sentit, s'apunta que els darrers anys, el percentatge mínim de reserves d'HPO legalment establert ha condicionat molt els resultats de les memòries socials, que en molts casos no responien a les necessitats ni a les possibilitats ni de la demanda potencial ni dels col·lectius amb una problemàtica més greu. De la mateixa manera s'assenyala que els primers resultats i diagnòstics de les memòries socials generalment tenen poca repercussió i influència en les decisions que es prenen en relació als POUM, que normalment abeeixen altres qüestions econòmiques i/o estratègiques o polítiques.
- Igualment, bona part de les aportacions apunten la idoneïtat de tenir una regulació urbanística més àgil i adaptada a la situació actual: flexibilització dels règims de tinença i de gestió, de les tipologies constructives (subdivisió d'habitatges molt grans en els cascs urbans, reducció de la grandària de les parcel·les mínimes en zones de baixa densitat, etc.), regulació i reconeixement legal de l'autoconstrucció, dels percentatges de reserva d'HPO. En aquest sentit, s'apunta que aquesta major flexibilització ha d'anar acompanyada d'una major transparència i control dels processos de redacció i aprovació dels planejaments i les seves modificacions.
- Fins i tot, alguna aportació planteja, tot i que caldria una voluntat política molt forta i segurament consensuada, la possibilitat de delimitar zones de preu taxat o zones on les noves actuacions només permetin el lloguer, en aquells sectors de la ciutat on sigui interessant o calgui reduir els preus dels habitatges per evitar processos que atemptin contra l'interès general o els drets bàsics de la ciutadania.